



## Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

91154 Roth, Virchowstraße 95 (Objekt 1), Bei der Paracelsusstraße (Objekt 2)	
Grundbuch / Gemarkung	Schwabach / Roth
Band / Blatt	167 / 6647
Flurstücke Nr.	Objekt 1: 850/42 Objekt 2: 850/40
Größe der Grundstücke	Objekt 1: 137 m <sup>2</sup> Objekt 2: 128 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung (Objekt 1)	Reihenmittelhaus
Objektart (Objekt 2)	Wohnweg
Miteigentumsanteil am Grundstück (Objekt 2)	1/4
Baujahr / Tektur ca.	1981 / 1985
Erneuerung Heizungsanlage ca.	2010
Wohn-/Nutzfläche ca.	135 m <sup>2</sup> / 48 m <sup>2</sup>
Verkehrswert Objekt 1 am 01.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	270.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 am 01.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	15.000,00 €



## **Lage und Beschreibung der Grundstücke**

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich am südlichen Rand des Hauptortes, angrenzend an den Stadtteil Kiliansdorf, ca. 1,7 km südlich des Rathauses der Stadt Roth. Der Bahnhof Roth (Mittelfranken) ist ca. 1,2 km Luftlinie nordwestlich der Grundstücke positioniert. Im Norden, in ca. 300 m Luftlinie Entfernung, befinden sich der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter, ein Kindergarten und eine Kinderkrippe. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit den Linien 684, 686 und 680.1 ist ca. 150 m Luftlinie nordwestlich der Grundstücke entfernt und liegt an der Münchener Straße. Das Quartier ist verkehrstechnisch durch die Münchener Straße gut an den Stadtkern und das regionale Verkehrsnetz mit Anschluss an die Bundesstraße 2 angebunden. Die Grundstücke liegen an der Virchowstraße, einer wenig befahrenen Wohnstraße mit überwiegendem Anliegerverkehr, am Ende einer Sackgasse mit Wendehammer. Die Umgebungsbebauung im Norden und Osten stellt sich mit Reihen- und Doppelhäusern dar. Im Süden und Westen ist keine Bebauung vorhanden. Hier befinden sich Waldflächen.

### **Reihenmittelhaus (Objekt 1)**

Das Grundstück wird im Norden vom Wohnweg (Objekt 2) aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang des Wohnweges ist nicht vorhanden. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich zu dem Hauseingang und rechtsseitig davon eine kurze Zuwegung, in Waschbeton ausgeführt. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Müllhäuschen, in Waschbeton mit Metallklappe ausgeführt. Linksseitig der Hauseingangstür ist der Außenbereich im Nordosten überwiegend gekiest und teilweise mit Buschwerk begrünt. Im Süden ist dem Reihenmittelhaus eine Terrasse vorgelagert, in Betonwerksteinen ausgeführt. Von der Terrasse führen zum südlichen Gartenbereich drei Stufen, in Betonwerkstein ausgeführt. Rechts- und Linksseitig der Außentreppe sind Pflanzbeete mit Busch- und Pflanzwerk und Betonpflanzringen vorhanden. Der Bereich südlich der Terrasse ist überwiegend mit Rasen begrünt bzw. als Wiese ausgeführt. Vereinzelt ist Pflanzwerk vorhanden. Im südlichen Gartenbereich sind einzelne Gehwegplatten, in Waschbeton ausgeführt, vorhanden.

### **Wohnweg (Objekt 2)**

Das Grundstück wird von dem Wendehammer der Virchowstraße aus offen erschlossen. Das Grundstück ist vollständig in Schwarzdecke versiegelt.

Gesamteinschätzung der Lage und der Grundstücke:

Die Grundstücke befinden sich in guter Wohnlage von Roth. Das Grundstück, Objekt 1, stellt sich in einem nutzungstypischen, jedoch einfachen und ungepflegten Gesamtzustand dar. Das Grundstück, Objekt 2, stellt sich als Wohnweg, vollständig in Schwarzdecke versiegelt, in nutzungstypischem und zweckmäßigem Zustand dar.



## **Beschreibung des Gebäudes (Objekt 1)**

Das Reihenmittelhaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Auf dem Dach befindet sich eine Satteltenschüssel. An der Südfassade des Reihenmittelhauses befindet sich eine elektrische Außenmarkise. Weiter befindet sich an der Südfassade ein Außenwasserhahn. Das Reihenmittelhaus wird an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff mit Kunststoffoberlicht, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Linksseitig der Hauseingangstür ist ein Briefkasten mit Zeitungsrolle an die Fassade angebracht. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist die Klingel in die Fassade integriert. Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Außentreppe mit zwei Stufen und einem Podest, in Waschbeton ausgeführt. In dem Podest ist ein Fußrost vorhanden.

### Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Gang, ein Hobbykeller, zwei weitere Kellerräume und ein/e Waschküche/Heizungsraum.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Metall und Blättern in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind mit Laminat und Steinzeug belegt sowie in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen sowie tapeziert und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decken sind tapeziert und gestrichen sowie filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster und zwei Kelleroberlichter, in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. In dem Waschkeller/Heizungsraum befinden sich die Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Gas, ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 150 Litern, der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und ein Waschmaschinenanschluss.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang/Diele, ein Bad, eine Küche und ein Wohn-/Esszimmer.

Die Innentüren sind mit Zargen und Blättern in Holz, einmal mit Glaseinlage, einmal als Glastür ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug, Holz und Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen. Im Bad sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel. Die Decken sind verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, eine einflügelige Terrassentür, Kunststoff-Isolierglas, und ein feststehendes Kunststoff-Isolierglaselement, überwiegend mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, im Bad als Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Handwaschbecken, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und eine bodengleiche Dusche vorhanden.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Vorplatz, zwei Kinderzimmer, ein Bad+WC und ein Schlafzimmer.

Die Innentüren sind zweimal mit Zargen in Holz mit Holzoberlicht, Blatt in Holz, und zweimal mit Zargen in Holz mit Glasoberlicht, Blatt in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Laminat und im Bad/WC mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bad/WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert und gestrichen. Die Decken sind tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über drei einflügelige und ein zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Stand-WC, zwei Einzelwaschbecken, eine Dusche und eine Badewanne vorhanden.



### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Zimmer und ein WC.

Die Innentüren sind mit einer Zarge und Blatt in Holz, und einer Kunststoff-Faltschiebetür ausgeführt. Die Fußböden sind mit Laminat und Steinzeug belegt. Die Wände, die Drepel, die Schrägen und die Decken sind mit Holz verkleidet, im Deckenbereich des Zimmers mit integrierter Beleuchtung. Im WC sind die Wände einseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m Steinzeug belegt, ansonsten mit Holz verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über vier Dachflächenfenster, Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im WC ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Einzelwaschbecken vorhanden.

### Spitzboden

Der Spitzboden wird vom Zimmer aus über eine Bodenluke, in Holz ausgeführt, eingesehen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Gesamteindruck des Reihenmittelhauses:

Das Reihenmittelhaus weist eine mittlere Ausstattung auf und stellt sich in einem sehr ungepflegten, stark vernachlässigten und teilweise vermüllten Gesamtzustand dar. An den überwiegenden Gewerken, wie z. B. Fußböden, Wände und Decken sind Beschädigungen, Abnutzungserscheinungen, Verschmutzungen bzw. Verunreinigungen sowie teilweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Es sind somit umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

#### Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes 1 (Reihenmittelhaus) ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und -größe und insbesondere unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks und -zustandes mit erheblichen Mängeln und Schäden als mäßig bis mittel anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine unterdurchschnittliche bis normale Nachfrage. Für das Objekt 2 (Wohnweg) ist eine eigenständige Marktgängigkeit ausgeschlossen, da dieses ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Reihenhäuser und Garagen dient und nur ein Miteigentumsanteil zu bewerten ist.

#### Drittverwendungsmöglichkeit

Das Reihenmittelhaus (Objekt 1) dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar. Der Wohnweg (Objekt 2) stellt sich in nutzungstypischem und zweckmäßigem Zustand dar. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist aufgrund der Objektart, bei der eine andere Nutzung nicht zu erwarten ist, und der Tatsache, dass nur ein Miteigentumsanteil zu bewerten ist, ausgeschlossen.

### **Flächenberechnung Dachgeschoss (Objekt 1)**

Das Dachgeschoss des Reihenmittelhauses ist wohnlich ausgebaut. Planunterlagen über den Ausbau liegen nicht vor. Flächen im Dachgeschoss gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Es liegen weder Ausbaupläne noch bauaufsichtliche Genehmigungsbescheide vor. Es wird aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Situation davon ausgegangen, dass die Anforderungen der BayBO eingehalten wurden. Die Flächen im Dachgeschoss werden somit als Wohnfläche ausgewiesen und in Ansatz gebracht.



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau (Objekt 1)**

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Reihemittelhaus an annähernd sämtlichen Gewerken, wie z. B. Fußböden, Wänden und Decken Beschädigungen, Abnutzungerscheinungen, Verschmutzungen bzw. Verunreinigungen sowie teilweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Das Haus ist sehr ungepflegt, stark vernachlässigt und teilweise vermüllt. Es sind somit umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich das Reihemittelhaus überwiegend in einem renovierungs-, sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigem Zustand befindet. Bei der nachfolgenden Beschreibung werden somit nicht sämtliche Schäden und Mängel, sondern ausschließlich die maßgeblichen Merkmale genannt.

#### Kellergeschoss:

- Gang:  
Im Bereich Fußboden/Wände/Decke sind starke Verschmutzungen und Abnutzungerscheinungen und im Wand-/Deckenbereich zusätzlich Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen vorhanden.
- Hobbykeller:  
Insbesondere im Außenwandbereich sind Beschädigungen, Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildungen vorhanden. Auch im Innenwand- und Deckenbereich sind Wasserschäden vorhanden.
- Waschküche/Gasheizung:  
Im Fußboden-/Wandbereich sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Keller:  
Das Türblatt ist beschädigt. Der Raum ist vollständig vermüllt.

#### Erdgeschoss:

- Windfang/Diele:  
Im Wandbereich sind Abnutzungsschäden und Verschmutzung vorhanden.
- Bad:  
Im Wand-/Deckenbereich sind starke Verschmutzungen vorhanden.
- Kochen:  
Im Fußbodenbereich sind Schäden vorhanden. An der Durchreiche sind im Bereich der Zarge Beschädigungen vorhanden.
- Wohnen/Essen:  
Im Wandbereich sind zum Teil massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Verschmutzungen und Beschädigungen vorhanden. Im Deckenbereich sind teilweise Beschädigungen vorhanden.

#### Obergeschoss:

- Zimmer:  
Im Wandbereich sind Schäden und Verunreinigungen vorhanden.
- Zimmer:  
Im Wandbereich sind Beschädigungen und Verschmutzungen vorhanden.
- Schlafen:  
Der Gurtzug der mechanischen Außenjalousie ist gerissen.

Weiterhin wurde von der Miteigentümerin/Schuldnerin bei der Ortsbesichtigung mitgeteilt, dass im Dezember 2024 ein Wasserschaden im Haus vorgelegen haben soll. Dabei sollen sämtliche Rohre geplatzt sein.



Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungszustand - insbesondere im Bereich des Keller- und Erdgeschosses - wurde aufgrund der Umfänglichkeit über einen pauschalen Kostenansatz je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche des Keller- und Erdgeschosses berücksichtigt. In dem Ansatz wurden die Kosten zur Mängelbeseitigung und Instandhaltung sämtlicher Gewerke wie Innentüren, Fußböden, Wände und Decken, etc. zur Berücksichtigung gebracht. Die Mängel und Schäden im Ober- und Dachgeschoss sind hierbei bereits berücksichtigt. Für den gegebenen Reparatur- und Instandhaltungszustand wurden Gesamtkosten in Höhe von geschätzt gerundet ca. 50.000,00 € in Ansatz gebracht.

### **Verpflichtung zur Errichtung und Unterhaltung eines Stellplatzes (Objekt 1)**

Von dem Stadtbauamt der Stadt Roth wurde mit E-Mail vom 25.06.2025 mitgeteilt, dass es einen widerrechtlichen Verkauf der zum Objekt gehörenden Garage gegeben hat und ein bauaufsichtliches Verfahren beim Landratsamt Roth anhängig ist.

Zu dem laufenden bauaufsichtlichen Verfahren wurde von dem Landratsamt Roth mit E-Mail vom 18.07.2025 folgendes mitgeteilt:

*„Das gegenständliche Gebäude auf FINr. 850/42, Gemarkung Roth, wurde mit Bescheid vom 18.03.1981 (Bauplanr. 0487/80-SC) genehmigt. Beauftragt wurde unter Nr. 17, dass zu dem Bauvorhaben ein Stellplatz errichtet und unterhalten werden muss. Der Stellplatz war lt. genehmigten Planvorlagen auf FINr. 850/44, Gem. Roth vorgesehen. Dem Landratsamt Roth wurde im Frühjahr 2025 bekannt, dass der zugehörige Stellplatz wohl tatsächlich auf der FINr. 850/39 errichtet wurde. Zwischenzeitlich wurde dieses Stellplatzgrundstück FINr. 850/39 verkauft, sodass zum Gebäude auf FINr. 850/42 kein Stellplatz mehr vorhanden ist. Rechtlich besteht die Verpflichtung zur Errichtung und Unterhaltung eines Stellplatzes jedoch weiterhin. Sofern kein Stellplatz nachgewiesen werden kann, müsste ggf. eine Vereinbarung über die Stadt Roth verhandelt werden. Die aktuelle Ablösesumme beträgt 20.000 Euro. Wir übersenden Ihnen die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Roth in der Anlage. Das Landratsamt Roth wird voraussichtlich gegen den neuen Eigentümer ein bauaufsichtliches Verfahren zum Nachweis des Stellplatzes einleiten (Auflagenvollzug).“*

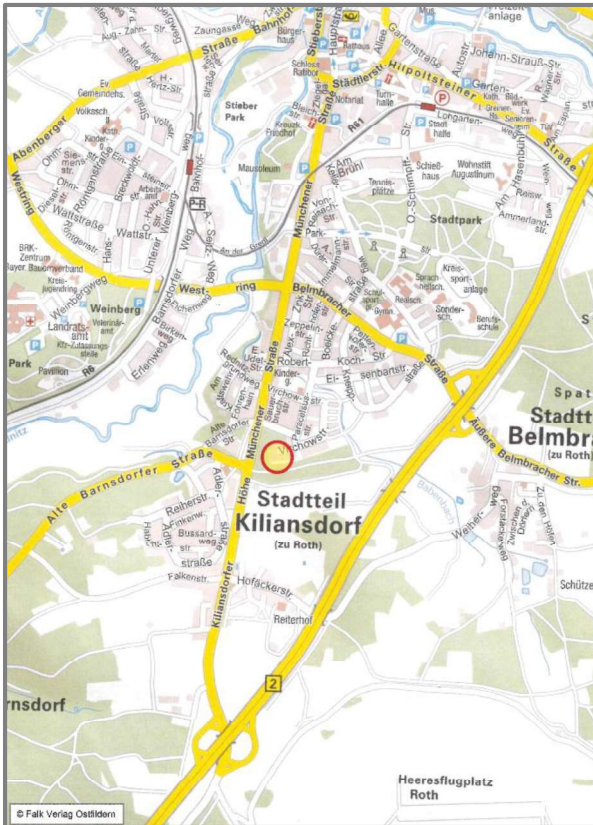
Es ist, den Auskünften des Landratsamtes Roth folgend, davon auszugehen, dass der zukünftige Eigentümer (nach Versteigerung) eine Ablösesumme für den nicht vorhandenen Stellplatz zu zahlen hat. Aufgrund des Vorgenannten wurde ein Betrag von 20.000,00 € bei der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

### **Zubehör**

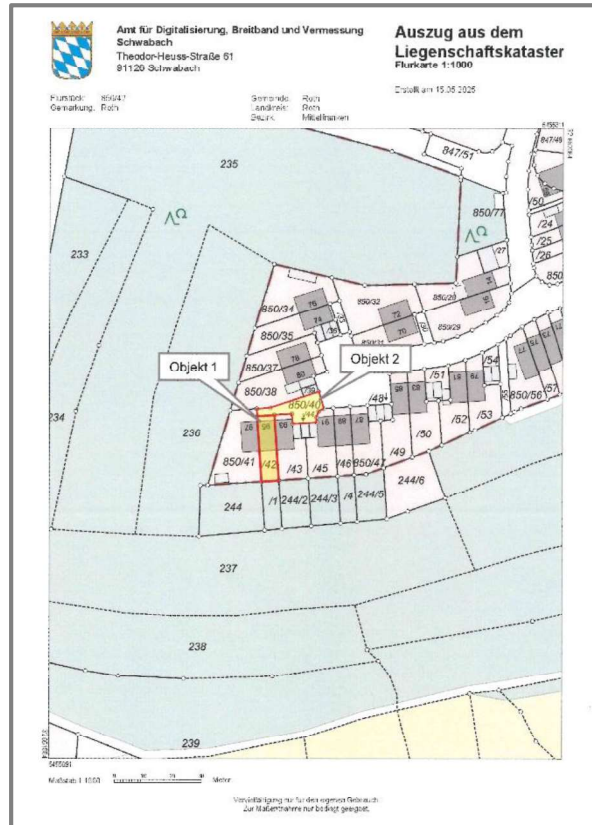
Zu dem vermeintlichen Zubehör - der im Reihenmittelhaus vorhandenen Einbauküche im Erdgeschoss - liegen keine Kenntnisse zu Anschaffungszeitpunkt und -kosten sowie Eigentumsverhältnissen vor. Die in der Küche im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche hat keinen Restwert.

### **Nutzung**

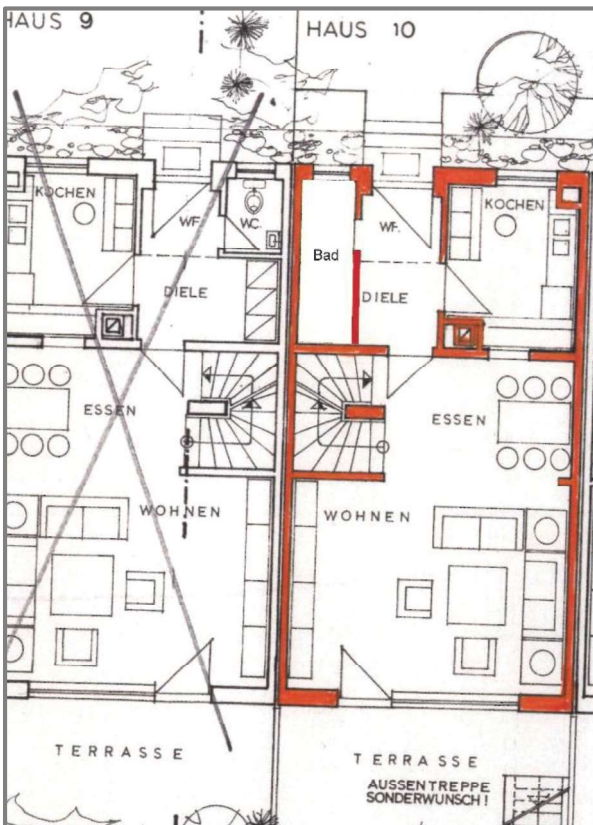
Das Reihenmittelhaus ist nicht vermietet und steht leer. Es liegen somit keine Daten zu einem tatsächlichen Mietverhältnis vor.



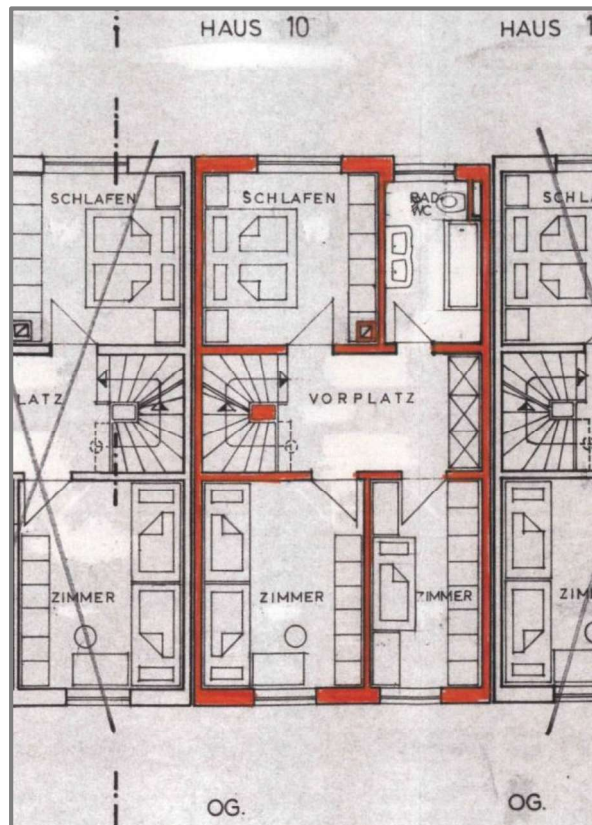
Mikrolage



Flurkarte



Grundrisssskizze Erdgeschoss - Ist-Situation



Grundriss Obergeschoss



## Objekt 1 - Flurstück Nr. 850/42 (Reihenmittelhaus)



Reihenmittelhaus -  
Ansicht von Norden



südlicher Grundstücksbereich - Blick von der Terrasse nach Süden



Hauseingangstür  
an der Nordfassade

**Objekt 2 - Flurstück Nr. 850/40 (Wohnweg)**



Wohnweg - Blick nach Osten zum Wendehammer der Virchowstraße